

Tribunale di Vercelli
Liquidazione

Volontaria n°911/2022

Giudice Delegato: Dott.ssa Michela Tamagnone

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA EX ART 107 co I° LF

Il sottoscritto Commissario Liquidatore Rag. Mauro Rollino, vista la relazione del perito stimatore Geom. Ferdinando D'Aniello, visto il programma di liquidazione depositato e, approvato con provvedimento del Sig. Presidente del Tribunale contenente anche l'autorizzazione all'esecuzione degli atti conformi al medesimo;

rende noto

che **il giorno 28 marzo 2025 ore 12,00** si procede ai sensi dell'art.12-16 disp.att.c.c. e 210 L.F., a **vendita competitiva** mediante **asta telematica asincrona** a cura della Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Vinzaglio 23, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLG73E02F335I, che quale gestore commissionario della vendita provvede alla vendita con asta telematica sul sito www.fallcoaste.it nella modalità "Asincrona Telematica", della vendita competitiva dell'art.12-16 disp.att.c.c. e 210 L.F. dei seguenti beni di pertinenza della Liquidazione:

LOTTO N.01:

Appartamento ubicato a Torino (TO) - via Finalmarina 18. L'abitazione è sita al terzo piano di un condominio, costruito negli anni '30, iscritta al catasto edilizio urbano in data 04.03.1940 senza successive variazioni, ed è così composta: ingresso su corridoio / disimpegno di mq circa, microbagno di mq 1.50 circa, due camere singole di mq 9,36 circa cadauna, una camera matrimoniale di mq 14.50 circa, cucina di mq 10,71 circa, un balcone di mq 4,60 circa al quale si accede dalla cucina e dalla adiacente camera singola. Cantina al piano seminterrato di mq 8 circa. La superficie del pavimento complessiva dell'alloggio è di mq 55 circa più mq 4,60 di balcone e mq 8 di cantina.

L'abitazione è sita in Via Finalmarina, 18 si affaccia a Sud su cortile interno, a Nord su Via Finalmarina, a Est confina con vano scala ed altra proprietà dello stesso condominio, ad Ovest confina con altre proprietà. Il condominio è posizionato in fascia periferica. L'immobile ha struttura portante in muratura, intonacato e tinteggiato sulle pareti interne. Identificato al catasto: Foglio 1402, Particella 322 Subalterno 37, Zona Censuaria 2 Categoria A/3 -Classe 2 Consistenza 5,5 vani Superficie catastale totale mq 78.

Stato: occupato in forza di contratto di locazione verso un corrispettivo mensile di € 426,21, per il quale il Commissario Liquidatore ha dato disdetta con raccomandata in data 21/09/2023.

Asta: 28/03/2025 ore 12,00

Termine iscrizioni: 21/03/2025 ore 12,00

Base d'asta: prezzo minimo da offrire euro 72.000,00 meno il 25%, oltre diritti d'asta del 3% oltre iva

Rilancio: euro 3.000,00

Cauzione: 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base

LOTTO N. 02

Fabbricato rurale in totale stato di abbandono ed in parte pericolante ubicato in Graziano Badoglio Identificato al catasto: Foglio 4, particella 612, sub. 1, classamento Cat A/4, classe 01, vani 13,5, Piano T-1, rendita 362,55, Strada Giarette n.11; Foglio 4, particella 612, sub. 2, classamento Cat C/6, classe U, mq. 37, Piano T, Strada Giarette n.11;

Stato: libero

Asta: 28/03/2025 ore 12,00

Termine iscrizioni: 21/03/2025 ore 12,00

Base d'asta: prezzo minimo da offrire euro 13.500,00 meno il 25%, oltre diritti d'asta del 3% oltre iva

Rilancio: euro 1.000,00

Cauzione: 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base.

LOTTO N° 03

Immobile ubicato in Moncalvo (AT) Via Gavello più arredi. Trattasi di fabbricato adibito a “casa di riposo” costituito di parte su due piani fuori terra ed in parte su quattro piani fuori terra comprendente beni ed arredi:

al piano interrato centrale termica e cantina; in corpo staccato ad altra cantina, vano scala, locale di sgombero, lavanderia/sgombero sotto la chiesa;

a piano terra cortile, androne, cabina Enel, scala camera mortuaria, 2 bagni, disimpegno, chiesa, stileria, ripostiglio, bagno soggiorno, 2 cucine, dispensa, altro vano scala, ingresso / portineria, spogliatoio, dispensa, 4 camere, salotto, cucina, 2 bagni. In corpo staccato tettoia sotto parcheggio in uso al Comune di Moncalvo;

al piano primo soggiorno, pranzo, 20 camere, 9 bagni, disimpegni e scale, terrazzo e balconi;

al piano secondo risultano nella porzione oggetto di recente ristrutturazione n. 2 soggiorni, 5 camere, infermeria, locale personale, deposito e 4 bagni. Nella porzione non oggetto di interventi insistono 12 camere, dispensa, monta lettighe;

al piano terzo n. 24 camere, dispensa, 5 bagni, disimpegni, vani scala e balconi.

A completamento della proprietà risulta essere presente un terreno pertinenziale di mq 1.860 posto nella porzione Sud del complesso.

La struttura portante del fabbricato risulta essere parte in muratura piena e parte in cemento armato, le volte risultano essere parte in mattone pieno e parte con solai piani in latero-cemento.

Nel complesso la struttura risulta essere in buono stato di manutenzione. Identificato al catasto: - Foglio 13, particella 75, classamento Cat B/1, classe 01, mc 10226, Piano T-1-2, partita 167, Via Giuseppe Gavello; Foglio 13, particella 168, sub. 1, classamento Cat C/7, classe 02, mq 138, Piano T, Via Giuseppe Gavello n.15; Foglio 13, particella 168, sub. 2, classamento Cat F/5, mq 188, Piano 1, Via Giuseppe Gavello n.15; Foglio 13, particella 20, prato, classe 01, mq 1860, R.D. 8,65 R.A. 8,17, partita 2144;

La struttura risulta completa di beni arredi ed attrezzature come indicate nella perizia del Geom. D'Aniello.

Stato: libero

Asta: 28/03/2025 ore 12,00

Termine iscrizioni: 21/03/2025 ore 12,00

Base d'asta: prezzo minimo da offrire euro 896.766,90 meno il 25%, oltre diritti d'asta del 3% oltre iva

Rilancio: euro 5.000,00

Cauzione: 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base

DISCIPLINARE DI VENDITA COMPETITIVA

1) Aggiudicazione

La Procedura procede a vendita senza incanto ex art.107 co.1 l.f. dei predetti Lotti mediante asta telematica asincrona sul sito www.fallcoaste.it affidata alla Commissionaria Servizi Giudiziari s.r.l. – in breve C.S.G. Auction s.r.l. - con sede in Torino, Corso Matteotti 42/bis, c.f. e part. iva 12293490012, in persona del legale rapp.te Gianluca Di Bella c.f. DBLGLC73E02F335I alle modalità e condizioni di seguito indicate.

Per partecipare all'asta telematica gli interessati all'acquisto – escluso i soggetti a cui è fatto divieto per legge – dovranno:

Versare la cauzione, pari al 10% del prezzo base d'asta o dell'importo offerto qualora superiore al prezzo base, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura avente codice IBAN **IT74W0538710001000047399775**.

Il bonifico con causale “RG n.911/2022 Fondazione Gavello Trib. Vercelli versamento cauzione” dovrà essere effettuato in tempo utile affinché l'accredito della somma abbia luogo prima

dell'iscrizione alla vendita. Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della somma sul conto corrente della Procedura secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile. La cauzione verrà incamerata dalla Procedura ed imputata in conto prezzo in caso di definitiva stipula dell'atto notarile di trasferimento; il tutto fermo restando il diritto della Procedura di trattenere anche a titolo di penale la cauzione di chi risultasse inadempiente agli obblighi assunti e/o in caso di rifiuto e/o inadempimento all'acquisto e/o in caso di decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

* Presentare offerta irrevocabile di acquisto esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.fallcoaste.it entro il giorno 21/03/2025 ore 12,00. L'offerta è irrevocabile sino a 60 giorni successivi all'aggiudicazione definitiva e deve contenere a pena di inammissibilità: - cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita Iva, residenza, recapito di telefonia mobile, indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata anche per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita telematica; - espressa dichiarazione sul regime patrimoniale (stato libero, comunione o separazione di beni), dell'offerente; - specificazione dell'ufficio giudiziario presso il quale pende la Procedura, anno e numero di ruolo generale Procedura, numero identificativo del Lotto al quale l'offerta si riferisce; - data ed ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base e non potrà essere sottoposta a condizione; - termine per il versamento del saldo prezzo nei limiti di quanto indicato nel presente avviso; - importo versato a titolo di cauzione, comunque non inferiore al 10% del prezzo offerto; - espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto dei Lotti; - espressa dichiarazione di aver preso visione del presente avviso di vendita con disciplinare di vendita e relativi allegati.

* Allegare all'offerta i seguenti ulteriori documenti: - copia della contabile attestante l'avvenuto versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto corrente indicato nel presente avviso, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; - un valido documento di riconoscimento dell'offerente persona fisica ovvero, in caso di società/ente, una visura camerale aggiornata oltre al documento di riconoscimento del legale rappresentante pro-tempore i cui connessi poteri devono essere supportati da idonea documentazione.

* Registrarsi gratuitamente al sito www.fallcoaste.it, iscriversi alla presente vendita della Liquidazione n.911/2022 Tribunale di Vercelli, indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (p.e.c.) e seguire le condizioni ed istruzioni indicate nelle schede della vendita stessa. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, Il termine ultimo per la presentazione delle offerte è previsto per il giorno 21/03/2025 alle ore 12,00.

Il gestore della vendita C.S.G. Auction verificherà la validità e l'avvenuto deposito della cauzione con le predette modalità, nonché la correttezza dei documenti allegati. Qualora non vi siano errori il gestore della vendita comunicherà, all'indirizzo p.e.c. di registrazione dell'offerente, il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

Qualora la documentazione risulti insufficiente o errata sarà possibile integrarla fino a che il gestore non avrà verificato e comunicato il corretto inserimento dei dati e documenti richiesti.

2) Gara tra gli offerenti.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati ad opera del gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. alle ore 12,00 del giorno 28/03/2025, in cui avrà inizio la procedura competitiva di vendita tra le offerte esaminate e giudicate regolari.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà a gara telematica al rialzo tra gli offerenti che avrà come prezzo base il prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

La gara avrà durata dal 28/03/2025 ore 12,00 al 02/04/2025 ore 12,05. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima del predetto termine la scadenza della gara sarà

prolungata automaticamente di 5 (cinque) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

In caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è quello indicato nella descrizione del Lotto e il tempo massimo utilizzabile è di 5 minuti.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara, l'aggiudicazione provvisoria avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità): - maggior importo del prezzo offerto; - a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; - a parità altresì di cauzione versata, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Le condizioni generali di partecipazione alla gara telematica sono consultabili sul sito www.fallcoaste.it

3) Aggiudicazione.

L'aggiudicazione all'esito della vendita telematica è definitiva. Il trasferimento della proprietà dei Lotti avverrà mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 60 dall'autorizzazione del Presidente del Tribunale al rogito presso Notaio scelto dall'aggiudicatario nella circoscrizione del Tribunale di Vercelli; tutti gli effetti contrattuali, inclusi quelli traslativi, si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.

4) Pagamento del prezzo e degli oneri accessori

a) Il saldo del prezzo di aggiudicazione, pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata e maggiorato di Iva se dovuta, dovrà essere versato esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura avente codice IBAN **IT74W0538710001000047399775**, specificando nella causale "RG n.911/2022 Fondazione Gavello Trib. Vercelli Lotto n... saldo prezzo". Non è previsto pagamento rateale. Il saldo prezzo dovrà essere effettuato entro il termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, mentre le imposte tasse ed oneri saranno comunicati all'aggiudicatario da parte del Notaio scelto e da versarsi all'atto del rogito. L'Iva, se dovuta, dovrà essere versata entro lo stesso termine e con le stesse modalità del prezzo di acquisto. Entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva l'aggiudicatario dovrà corrispondere a C.S.G. Auction s.r.l. i diritti d'asta alla stessa spettanti nella misura del 3%, oltre Iva, del prezzo di aggiudicazione, mediante assegno circolare non trasferibile emesso all'ordine di "C.S.G. Auction s.r.l." o mediante bonifico bancario su conto corrente le cui coordinate Iban verranno comunicate dalla stessa C.S.G. Auction all'aggiudicatario.

b) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo ricorra ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate e versate alla procedura nel termine e con le modalità di cui al precedente paragrafo a) o al massimo contestualmente all'atto di vendita, sempre con le modalità indicate al punto 4) paragrafo a) o, in tale ipotesi, mediante assegno circolare intestato a "RG n.911/2022 Fondazione Gavello Trib. di Vercelli"; resta fermo l'obbligo di corrispondere i diritti d'asta al gestore C.S.G. Auction s.r.l. come da punto 4) paragrafo a).

c) Il trasferimento dei beni avverrà, previo versamento del saldo prezzo come sopra indicato, mediante atto notarile, da stipularsi nel termine di giorni 60 dall'autorizzazione del Presidente del Tribunale al rogito presso Notaio scelto dall'aggiudicatario nella circoscrizione del Tribunale di Vercelli. Al momento della stipula dell'atto notarile l'aggiudicatario dovrà provvedere, a corrispondere le spese relative alla vendita, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli onorari notarili, le tasse e imposte di registrazione, trascrizione, ipotecarie e catastali, spese accessorie, spese per bolli, nonché oneri di qualsiasi genere connessi alla vendita, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della Procedura. Restano a carico dell'aggiudicatario spese e costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita.

d) Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto, sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori e spese, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvo il diritto della Procedura a richiedere il risarcimento dell'eventuale maggior danno. In tal caso, la Procedura potrà a proprio insindacabile giudizio indire una nuova vendita ovvero aggiudicare il Lotto al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo

più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria. Nel caso di mancata stipula per fatto non imputabile all'aggiudicatario (ad esempio, a titolo esemplificativo e non tassativo, per l'eventuale sospensione della vendita disposta dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art.108 l.f.), l'offerta del medesimo resterà valida e vincolante fino alla scadenza del termine di cui al punto 3.

e) Avvenuta la stipulazione del contratto definitivo (quindi solo a seguito dell'integrale pagamento del saldo e della stipula dell'atto notarile) il Presidente del Tribunale ordinerà con decreto la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e dei vincoli ex art.108 l.f. gravanti sui beni venduti. Gli adempimenti e le spese tutte per le cancellazioni delle formalità saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

5) Ulteriori condizioni di vendita

a) Il Commissario Liquidatore informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'aggiudicazione definitiva mediante comunicazione all'indirizzo p.e.c. indicato nella procedura di asta telematica e comunicherà.

b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, diritti ed obblighi derivanti dai contratti in essere, oneri, vincoli, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, senza garanzia da parte della Procedura. I beni sono venduti a corpo e non a misura, come visti e piaciuti. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, evizione o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, eventuali differenze di misura, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o a variazioni o regolarizzazioni catastali, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati nelle perizie, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nelle valutazioni dei beni.

Per quanto attiene il lotto 3 esiste la disposizione, a seguito di procedura V.I.C., da parte del Ministero della Cultura di vincolo per alcune formelle lapidee poste sulla facciata, per le quali è disponibile la documentazione presso il Commissario Liquidatore.

c) Eventuali regolarizzazioni urbanistiche o catastali saranno ad esclusivo onere e spesa a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

d) Il presente avviso e disciplinare di vendita e la perizia di stima dei beni oggetto di vendita saranno disponibili per la consultazione sui siti internet pvp.giustizia.it, www.fallcoaste.it, www.astefallimentarionline.it

e) Grava su ciascun offerente l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni costituenti i Lotti in vendita e di tutta la documentazione inerente alla procedura di vendita.

f) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza della situazione edilizia, urbanistica, catastale ed amministrativa degli immobili compresi nei Lotti

g) Per informazioni e visite dei beni posti in vendita, nonché per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta sarà possibile contattare il gestore della vendita C.S.G. Auction s.r.l. dal lunedì al venerdì telef. 011/19952311 – 346/7651299, mail g.dibella@csgauction.it.

h) Pubblicità della vendita sul Portale Vendite Pubbliche e sui siti Internet www.fallcoaste.it e www.astefallimentarionline.it almeno 30 giorni prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte. Copia dell'avviso di vendita dovrà essere notificata, anche a mezzo comunicazione di posta elettronica certificata, ai creditori ipotecari iscritti nonché ai creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sugli immobili.

i) Il presente avviso e disciplinare di vendita non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 c.c., né sollecitazione al pubblico risparmio e non comporta alcun obbligo o impegno di vendita dei Lotti e degli immobili in capo alla Procedura ed in favore degli offerenti.

l) Maggiori informazioni presso C.S.G. Auction s.r.l. ai recapiti di cui al punto 5) sub g) o presso il Commissario Liquidatore Rag. Mauro Rollino tel. 0161/254536 mail m.rollino@studiorollino.it

Vercelli addì 31.01.2025
Il Commissario Liquidatore
Rag. Mauro Rollino